

باسم الشعب
محكمة النقض
الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية
ومواد الأحوال الشخصية وغيرها

رئاسة السيد القاضي / محمد عبد مجبوب
رئيس محكمة النقض
وعضوية السادة القضاة / حسنى حسن عبد التطيب • نبيل أحمد عثمان
عبد الرحيم الصغير زكريا • عبد الصمد محمد سعد
عطية محمد زايد • صحتز أحمد مبروك
عمرو محمد الشويرجي • نبيل فوزى إسكندر
عمرو ماهر مأمون • وإيهاب محمد طنطاوى
نواب رئيس المحكمة

محضر رئيس النيابة السيد / وسيم محمود كامل.
وأمين السر السيد / إسلام محمد أحمد.
في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بتاريخ القضاء العالى بمدينة القاهرة
في يوم الأربعاء ٣٠ من شعبان سنة ١٤٤٤ هـ الموافق ١٢ مارس سنة ٢٠٢٣ م.
أصدرت الحكم الآتى:
في الطعن المرفوع في جدول المحكمة برقم ١٢١٢٥ لسنة ٧٩ قى "هيئة عامة".
المرفوع من

- ورقة / أحمد محمد السيد وهم: -
١- محمد أحمد محمد السيد.
٢- عمرو أحمد محمد السيد.
٣- إتجى أحمد محمد السيد.
٤- رضا أحمد محمد السيد.

المقيمون ١٠ ب شارع فهمى - قسم الدائلى - محافظة القاهرة.

ضد

- ورقة / فؤاد سيد سيد سالم وهم: -
١- مبرى فؤاد سيد سيد.

(٢)

٢- صفوت فؤاد سيد سيد.

٣- عصاد فؤاد سيد سيد.

٤- سميرة فؤاد سيد سيد.

٥- نادية فؤاد سيد سيد.

٦- أنوار فؤاد سيد سيد.

المقيمون ٢ شارع ليبيا - قسم الوابلي - محافظة القاهرة.

الوقائع

في يوم ١٨ / ٧ / ٢٠٠٩ طعن بطريق النقض في حكم محكمة استئناف القاهرة الصادر بتاريخ ٢٦ / ٥ / ٢٠٠٩ في الاستئناف رقم ٤٩٢٢ لسنة ١٠ ق وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعنون الحكم بقول الطعن شكلاً ، وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه .

وفي ٣ / ٨ / ٢٠٠٩ أعلن المطعون ضدهم بصحيفة الطعن.

وفي ١٣ / ٨ / ٢٠٠٩ أودع المطعون ضدهم متكررة بنفادهم طلبوا في ختامها رفض الطعن.

ثم أودعت النيابة العامة متكررتها وطلبت فيها قبول الطعن شكلاً وبنقض الحكم المطعون فيه .

وبجلسة ٢٠٢٣/٢/٧ عرض الطعن على الدائرة التي تنظر الطعن قررت أنه جدير بالنظر فحلفت لتنظر جلسة للمرافعة.

وبجلسة ٢٠٢٢/٢/٢١ قررت الدائرة إحالة الطعن إلى الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية وغيرها للفصل فيه.

ثم أودعت النيابة متكررة تكميلية حلت فيها عن رأيها السابق وطلبت قبول الطعن شكلاً وفي الموضوع برفضه.

وبجلسة ٢٠٢٣/٣/١٥ سمعت الدعوى أمام الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية ومواد الأحوال الشخصية وغيرها على ما هو مبين بمحضر الجلسة، حيث صممت النيابة على ما جاء بمنكرتها والهيئة قررت إصدار الحكم بجلسة اليوم .

(٣)

الهيئة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر / إيهاب طنطاوي * نائب رئيس المحكمة *، والمرافعة وبعد المناقشة:-

حيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن المطعون ضدهم أقاموا على الطاعنين الدعوى رقم ٥٧٩٢ لسنة ٢٠٠٢ محكمة شمال القاهرة الابتدائية بطلب الحكم بإنهاء عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦١/١١/١ والتسليم على سند من أنه بموجب ذلك العقد استأجر جد الطاعنين من مورث المطعون ضدهم العاتوت المبين بالصحيفة لاستخدامه في بيع الأبنية الطينية وبعد وفاته عام ١٩٩٥ امسك العقد إلى نجله - مورث الطاعنين - في ذات النشاط إلى أن توفي بتاريخ ٢٠٠٢/٩/٨ وأصبح وضع جد الطاعنين دون سند قانوني وامتنعوا عن تسليم العين رغم إنذارهم فأقاموا الدعوى . نددت المحكمة خبيراً وبعد أن أودع تقريره حكمت بالطلبات بحكم استأنفه الطاعنون برقم ٤٩٢٢ لسنة ١٠ ق القاهرة أحالت المحكمة الدعوى للتحقيق وبعد أن استمعت لأقوال شهود الطرفين قضت بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعنون في هذا الحكم بطريق النقض، وأودعت النيابة متكرة أبنت فيها الرأي بنقض الحكم المطعون فيه، غرض الطعن على المحكمة في غرفة مشورة، فحنت جلسة لنظره، وفيها التزمت النيابة رأياها.

وهبت إن النائرة المتنية المختصة قررت بجلسته ٢١/ ٢/ ٢٠٢٣ إحالة الطعن إلى الهيئة العامة للمواد المتنية والتجارية وسداد الأحوال الشخصية للنقل فيه عملاً بالفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ المعدل إذ ذهبت بعض الأحكام إلى أن لورثة المستأجر الأصلي الذين تتوافر فيهم الشروط المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ المستبدلة للفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن ينقلوا إلى ورثتهم هم لزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية حق الإجارة وبالشروط الواردة فيها لمرة واحدة بعد ٢٧ / ٣ / ١٩٩٧ تأسيساً على أن أحكام التشريعات لا تخرى إلا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا تتعطف آثارها على ما وقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، بينما ذهبت أحكام أخرى إلى أن النص في الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يسرى من تاريخ العمل بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الحاصل في ٩ / ٩ / ١٩٧٧ بما مؤداه أن المشرع ارتأى سريان القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ في خصوص الفقرة المشار إليها بأثر رجعي من التاريخ الأخير وأن قيد امتداد

(١)

العقد بعد وفاة المستأجر لورثته حتى الدرجة الثالثة ممن يصلون في ذات نشاط مورثهم لمرة واحدة
يسرى من تاريخ ١٩٧٧/٩/٩ .

وإذ حضرت الهيئة جلسة لنظر الطعن وأودعت النيابة مكتوبة عذلت فيها عن رأيها السابق وأرثأت
فيها رفض الطعن.

وحيث إن القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ ليس إلا حلقة من حلقات التشريعات الاستثنائية
الصادرة لتنظيم العلاقات الإيجارية بين المؤجرين والمستأجرين، وقد راعى المشرع بهذا القانون
المزاوجة بين حقوق مؤجري الأماكن غير السكنية ومصالح مستأجريها تحقيقاً للتوازن في العلاقة
الإيجارية والمساواة بين طرفيها، فخص على املاك عقد إيجار تلك الأماكن على زوج وأقارب
المستأجر الأصلي بالشروط والقيود الواردة بالمادة الأولى من هذا القانون، تقييداً منه لحقوق ورثة
المستأجر المتكوري لاستمرار مورد رزقهم ومصدر عيشهم وحفاظاً على تواصل نشاط المراكز
الحرفية والمهنية والصناعية والتجارية، وحرصاً من المشرع على عدم الإضرار بمؤجري هذه
الأماكن، فقد قرر عدم استمرار العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح
المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة، وذلك حتى لا يتحول حق المستأجر
في استعمال العين - وهو حق مصدره العقد دائماً حتى مع قيام التنظيم الخاص للعلاقات الإيجارية
وتحديد أبعادها بقوانين استثنائية - إلى نوع من السلطة القطعية يسلطها المستأجر مباشرة على
العين المؤجرة مستغلاً منه فوائده دون تدخل من المؤجر. إذ لو جاز ذلك لخرج هذا الحق من
إطار الحقوق الشخصية، وصار مشبهاً بالحقوق العينية، ملتصقاً مع سلامتها، وهو ما يناقض
خصائص الإجارة باعتبار أن طرفيها - وطوال مدتها - على اتصال دائم مما اقتضى ضبطها
تحتيداً لحقوقهما وواجباتهما، فلا يتسلط أحدهما عليها انتهازاً وإضراراً بحقوق مؤجرها، متذرعين في
ذلك بمعاملة القانون، ولأنها - فوق هذا - لا تقع على ملكية العين المؤجرة، بل تنصب على منفعة
يظنها، مقصورة في ذاتها، ومعلومة من خلال تعيينها، ولمنة طابعها التأكيد مهما استطال أمدها،
وقضت المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٢٠٠٢/٤/١٤ في القضية رقم ٢٠٣ لسنة ٢٠٠٢ ق دستورية
المنشور في الجريدة الرسمية العدد ١٧ (تابع) في ٢٠٠٣/٣/٢٤ برفض دعوى عدم دستورية نص
الفقرة الأولى من المادة الأولى وصنر المادة الرابعة والمادة الخامسة من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧
ولاتحته التنفيذية فحماً نصت عليه - من أثر رجعي للقانون سالف البيان وأن اللائحة التنفيذية لا
تطوى على ثمة مخالفة دستورية.

(٥)

وحيث إن النص في المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة (٢٩) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، النص الآتي " فإذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي، فلا ينتهي العقد بموت المستأجر ويستمر لصالح الذين يستعملون العين من ورثته في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقاً للعقد، أزواجا وأقارب حتى الدرجة الثانية، ذكورا وإناثا من فسر ويبلغ، يستوى في ذلك أن يكون الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم"، واعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشر هذا القانون المعدل، لا يستمر العقد بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة واحدة. والنص في المادة الخامسة على أن " ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويصل به من اليوم التالي لتاريخ نشره، عدا الفقرة الأولى من المادة الأولى منه فيصل بها اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار إليه". والنص في المادة الثامنة من قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٩٧ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ على أنه اعتباراً من ٢٧/٣/١٩٩٧، لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا مرة واحدة لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي. وليس ورثة ورثته ولو كانوا أقرباء له من الدرجة الثانية. فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين، لا يستمر العقد لصالح أي من ورثته. مما يفاده - وعلى ما أبانت عنه الأصول التفسيرية للقانون - أن قيد امتداد العقد بعد وفاة المستأجر لورثته حتى الدرجة الثانية ممن يعملون في ذات نشاط مورثهم لمرة واحدة من تاريخ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الحاصل في ٩/٩/١٩٧٧ بما مؤداه أن المشرع حرص على قصر الاستفادة من الامتداد القانوني على جيل واحد من المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي وسريان القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ في خصوص الفقرة الأولى بأثر رجعي من التاريخ الأخير ذلك أن المستفيد وإن كان في حكم المستأجر الأصلي فهذا لا يعني أكثر من حلوله محله في كافة الحقوق التي تترتب على العلاقة الإيجارية ولا يؤدي إلى تغيير صفته من كونه مستفيداً إلى مستأجر أصلي وإلا لكان في ذلك توسعة في مفهوم النص وامتداد العقد إلى أكثر من جيل على خلاف مقصود النص وحكم المحكمة الدستورية في الدعوى ٤٤ لسنة ١٧ في دستورية الصادر بعدم دستورية النص القديم الذي صدر القانون الجديد تصحيحاً له واعتباراً من ٢٧/٣/١٩٩٧ لا يستمر عقد الإيجار بموت أحد من أصحاب حق البقاء في العين إلا لصالح المستفيدين من ورثة المستأجر الأصلي دون غيره ولمرة

(٦)

واحدة وليس وريثة وريثته فإن مات أحد من هؤلاء المستفيدين لا يستمر العقد لصالح أي من وريثته وينتضي العقد بوفاء مورثهم والقول بغير ذلك من شأنه امتداد عقد الإيجار لأكثر من جيل وعلى خلاف ما تنص عليه المادة الأولى من القانون والمادة الثامنة من لائحته التنفيذية .

لما كان ذلك، فقد رأت الهيئة بالأغلبية المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة الرابعة من قانون السلطة القضائية أن يمد امتداد العقد - المنصوص عليه في المادة الأولى من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ - بعد وفاة المستأجر الأصلي لوريثته حتى الدرجة الثانية ممن يستعملون العين في ذات نشاط مورثهم يسرى من تاريخ العمل بالقانون ١٩ لسنة ١٩٧٧ الحاصل في ١٩/٩/١٩٧٧ واعتباراً من ١٩٩٧/٣/٢٧ لا يستمر العقد لوريثته وريثة المستأجر الأصلي والقول عن الأحكام الأخرى . ومن ثم فإن الهيئة وبعد الفصل في المسألة المعروضة عليها تُعيد الطعن إلى الدائرة التي أحالته إليها للفصل فيه على ضوء ما انتهت إليه الهيئة .

لذلك

قررت المحكمة: إعادة الطعن إلى الدائرة المحيلة للفصل فيه.

أمين السر

(محمود محمد أحمد)

رئيس محكمة النقض